

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Inmobiliaria Alianza, S.A. y al Consejo de Administración de Coopealianza, R.L.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Alianza, S.A. (“la Compañía”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Alianza, S.A., al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), y que se detallan en la Nota 2.

### *Base para la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA, por sus siglas en inglés) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y Superintendencia General de Seguros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Énfasis en Asuntos - Base Contable*

Sin calificar nuestra opinión de auditoría, les indicamos que la Compañía prepara sus estados financieros de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), tal y como se describen en la Nota 2 a los estados financieros, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y cuyas principales diferencias se incluyen en la Nota 2. Por lo tanto, los estados financieros que se

acompañan no tienen como propósito presentar la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía de conformidad con las NIIF por lo cual podrían no ser apropiados para otros propósitos.

Adicionalmente, llamamos la atención a la Nota 2 de los estados financieros adjuntos, en la cual la Administración revela los efectos contables en los estados financieros que se acompañan, originados por los cambios del Marco Contable según SUGEF 30-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), el cual entró a regir para las entidades financieras en Costa Rica el 1° de enero de 2020, en su versión No.11 del miércoles 27 de enero de 2021. Como resultado de las disposiciones transitorias establecidas en la implementación del RIF, la Compañía no presenta los estados financieros adjuntos con cifras comparativas con el período anterior finalizado al 31 de diciembre de 2019.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), que se describen en la Nota 1, así como del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Inmobiliaria Alianza, S.A., de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando dicho principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tiene otra alternativa más realista que hacerlo así.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Alianza, S.A.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

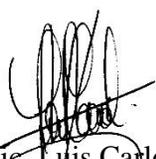
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado

que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Inmobiliaria Alianza, S.A.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Inmobiliaria Alianza, S.A., para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Inmobiliaria Alianza, S.A. deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en general, estructura y contenido de los estados financieros incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno de Inmobiliaria Alianza, S.A., con relación a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Lic. Luis Carlos Alvarado Rodríguez - C.P.A. No.2749  
Póliza No.0116 FIG 7  
Vence: 30 de setiembre de 2021  
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000  
Adherido y cancelado en el original  
La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica



26 de marzo de 2021



# INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
<b>ACTIVO</b>		
<b>Disponibilidades</b>	<b>2.2d, 3, 9.1</b>	<b><u>¢ 17.413.268</u></b>
Entidades financieras del país		<u>17.413.268</u>
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>2.2e, 4</b>	<b><u>178.958.233</u></b>
Al costo amortizado		180.000.000
Productos por cobrar		867.000
Estimación por deterioro		<u>(1.908.767)</u>
<b>Propiedades, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>2.2i, 9.4</b>	<b><u>104.429.425</u></b>
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>2.2x, 9.5</b>	<b><u>50.613.779</u></b>
<b>Otros activos</b>	<b>9.6</b>	<b><u>3.697.805</u></b>
Otros activos		<u>3.697.805</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>¢355.112.510</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO</b>		
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	<b>9.8</b>	<b><u>¢ 44.521.143</u></b>
Provisiones		42.000.000
Otras cuentas por pagar		<u>2.521.143</u>
<b>Total pasivo</b>		<b><u>44.521.143</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
<b>Capital social</b>	<b>9.9</b>	<b><u>250.000.000</u></b>
Capital pagado		<u>250.000.000</u>
<b>Reservas</b>	<b>9.9</b>	<b><u>55.190.983</u></b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b><u>2.603.978</u></b>
<b>Resultado del período</b>		<b><u>2.796.406</u></b>
<b>Total patrimonio</b>		<b><u>310.591.368</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>¢355.112.510</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora  
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo  
Auditor Interno

Lic. Fidel Quesada M.  
Gerente Financiero

Timbre de Ley No.6614 adherido  
y cancelado en el original



# INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
<b>Ingresos financieros</b>		
Por inversiones en instrumentos financieros		¢ 7.272.400
Ganancias por diferencias de cambio		1.433.177
Por otros ingresos financieros		<u>62.736</u>
<b>Total ingresos financieros</b>		<b><u>8.768.313</u></b>
<b>Gastos financieros</b>		
Otros gastos financieros		<u>33.133</u>
<b>Total gastos financieros</b>		<b><u>33.133</u></b>
<b>Por estimación de deterioro de activos</b>		<b>10.773.282</b>
<b>Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones</b>		<b><u>81.017</u></b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>(1.957.086)</u></b>
<b>Otros ingresos de operación</b>		
Por bienes mantenidos para la venta		1.944.618
Otros ingresos con partes relacionadas	6	63.830.504
Otros ingresos operativos		<u>25.635.340</u>
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b><u>91.410.461</u></b>
<b>Otros gastos de operación</b>		
Por comisiones por servicios		25.571
Por bienes mantenidos para la venta		6.697.394
Por otros gastos con partes relacionadas		3.060.900
Por otros gastos operativos		<u>35.253.125</u>
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b><u>45.036.989</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>44.416.386</u></b>
<b>Gastos administrativos</b>		
Por otros gastos de administración	9.12	<u>41.472.800</u>
<b>Total gastos administrativos</b>		<b><u>41.472.800</u></b>

(Continúa)

# **INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.**

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

## **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

	<b>2020</b>
<b>Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad</b>	<b><u>¢ 2.943.586</u></b>
<b>Impuesto sobre la renta</b>	<u>                    </u>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b><u>¢ 2.943.586</u></b>
	(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

---

Lic. Francisco Montoya Mora  
Gerente General

---

Lic. Carlos Hernández Calvo  
Auditor Interno

---

Lic. Fidel Quesada M.  
Gerente Financiero

## INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Reservas Patrimoniales	Resultados de Ejercicios Anteriores	Total
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	<b>9.9</b>	<b>¢250.000.000</b>		<b>¢55.043.804</b>	<b>¢2.603.978</b>	<b>¢307.647.782</b>
Resultado del período 2020					2.943.586	2.943.586
Reserva legal período 2020				147.179	(147.179)	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>9.9</b>	<b><u>¢250.000.000</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢55.190.983</u></b>	<b><u>¢5.400.384</u></b>	<b><u>¢310.591.368</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
Lic. Francisco Montoya Mora  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Lic. Carlos Hernández Calvo  
Auditor Interno

\_\_\_\_\_  
Lic. Fidel Quesada M.  
Gerente Financiero

# INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultados del período		¢ 2.943.586
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>		
<b>Aumento/(disminución) por:</b>		
Depreciaciones y amortizaciones		20.051.665
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio		(884.557)
Estimaciones por inversiones		<u>1.908.767</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		<b><u>24.019.460</u></b>
<b>Aumento/(disminución) por:</b>		
Cuentas y comisiones por cobrar		1.086.158
Bienes disponibles para la venta		
Otros activos		40.555.531
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		(35.943.328)
Otros pasivos		<u>(6.634.913)</u>
<b>Flujo neto de actividades de operación</b>		<b><u>23.082.908</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Aumento/(disminución) por:</b>		
Instrumentos financieros al costo amortizado		(100.063.400)
Inmuebles, mobiliario y equipo		<u>61.176.274</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>		<b><u>(38.887.126)</u></b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(15.804.218)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>		<b><u>33.217.486</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>3</b>	<b><u>¢ 17.413.268</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora  
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo  
Auditor Interno

Lic. Fidel Quesada M.  
Gerente Financiero

# INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresadas en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Alianza, S.A, (IASA) es una empresa subsidiaria 100% de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón, R.L. (Coopealianza, R.L.), como parte del Grupo Financiero Alianza (el Grupo) aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) en sesión 254 del 24 de setiembre de 2001. Como sociedad anónima se rige por el Código de Comercio y su estatuto constitutivo. Su actividad operativa es principalmente administrar los bienes de uso y otros activos improductivos o de baja rentabilidad de las empresas del Grupo y generar otros negocios que permitan dinamizar y aprovechar la estructura de Coopealianza, R.L. El domicilio legal está en el Cantón de Pérez Zeledón, Provincia de San José.

Como parte del Grupo conforma sus operaciones a la normativa del CONASSIF. En sus actividades cuenta con el apoyo de Coopealianza, R.L. y por los servicios que recibe se fijan los precios correspondientes. No tiene empleados contratados de forma directa. Sin embargo, las actividades son atendidas mediante la contratación de servicios a Coopealianza R.L. y la divulgación de sus actividades es mediante el sitio Web [www.coopealianza.fi.cr](http://www.coopealianza.fi.cr). No tiene sucursales, agencias, ni cajeros automáticos.

#### 2. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

##### 2.1 BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a. **Base de Preparación** - Los estados financieros de Inmobiliaria Alianza, S.A. han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) y sus interpretaciones emitidas vigentes a la fecha de estos estados financieros.
- b. **Base de Medición** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las inversiones en instrumentos financieros para negociar y disponibles para la venta que están a su valor razonable, y los inmuebles que se mantienen a su costo histórico. Las políticas de contabilidad se han aplicado de forma consistente.

- c. **Moneda de Presentación** - Los estados financieros de la Compañía y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, de acuerdo con las disposiciones emitidas por el CONASSIF, la cual es su moneda funcional.
- d. **Principales Diferencias Vigentes con las Normas Internacionales de Información Financiera** - Cuando las disposiciones legales y las emitidas por el CONASSIF difieran de lo dispuesto por las NIIF se debe informar en los estados financieros sobre aquellas normas internacionales que se han dejado de cumplir, y la naturaleza de la divergencia específica que le aplica a la Entidad para cada período sobre el que se presente información.

Como parte del proceso de transición a NIIF, el CONASSIF mediante las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, aprueba el Acuerdo SUGEF 30-18, “Reglamento de Información Financiera”, en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. Este Reglamento entró en vigencia a partir del 1° de enero de 2020, excepto para los siguientes aspectos que fueron adoptados al 31 de diciembre de 2019:

- El Registro y control de las actividades de custodia en las cuentas de orden.
- Adopción de la NIC 12, “Impuesto a las Ganancias y la CINIIF 23, “Incertidumbre frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad entre la base contable por el CONASSIF y las NIIF de esa nueva base regulatoria que empezará a regir a partir del 2020, según se detallan en el Capítulo II del “Reglamento de Información Financiera” y en las disposiciones Transitorias.

- **NIC 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:
  - La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallan netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.
  - Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal, tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros según se establece en la NIC 1.

- El estado financiero que recopila los activos, pasivos y patrimonio se denomina “Estado de Situación Financiera” de acuerdo con lo indicado en la NIC 1, mientras que el CONASSIF requiere que éste sea nombrado como “Balance General”.
- Al 31 de diciembre de 2020 los estados financieros no se presentarán en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.
- La Entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.
- **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.
- **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Para los entes supervisados por SUGEF, la política contable en materia de medición del riesgo de crédito de los deudores y determinación del monto de las estimaciones debe considerar como mínimo el Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”. Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia deben registrarse en el resultado del período y no se debe considerar error material las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes indicados anteriormente.

La NIC 8 establece una evaluación del impacto para determinar si es necesaria una reexpresión retroactiva.

- **NIC 12 - Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23 Incertidumbre Frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - En el caso de disputas de tratamientos impositivos por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la Entidad debe:
  - Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
  - Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

La NIC 37 indica que una provisión se contabiliza cuando se cumplen los siguientes criterios: la Entidad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos y pueda estimarse con fiabilidad el importe de la obligación.

- **NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo** - Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

- **NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - El CONASSIF define para las Entidades Supervisadas, el colón costarricense como su moneda funcional. La NIC 21 requiere de un análisis para la definición de la moneda funcional.
- **NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos** - En aplicación de la NIC 27 *Estados financieros separados*, la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que preparen estados financieros separados utilizarán el método de participación.

En aplicación de la NIC 28 *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo negocios conjuntos; asociadas; fideicomisos, deben utilizar el método de participación, desde la fecha en que adquiere dicha inversión o desde la fecha en que se convierte en una asociada, negocio conjunto o entidad de cometido especial.

La NIC 27 permite la utilización del método del costo.

- **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.

- **NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes** - Los entes supervisados por la SUGEF deben registrar una estimación por el deterioro de los créditos contingentes concedidos, según el acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la calificación de deudores” y sus lineamientos generales. La NIC 37 no permite este tipo de estimaciones.
- **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Mantenedos para la Venta), una estimación gradual a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el cien por ciento del valor contable del bien, esto si al cabo de los dos años no se ha concretado su venta. La NIIF 5 establece que dichos activos se registren y valoren al costo o valor razonable menos costos estimados para la venta, el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año.
- **NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable (con cambios en resultados y con cambios en otro resultado integral). El CONASSIF requiere que para los activos financieros con costo amortizado se debe revelar el valor razonable en los estados financieros trimestrales y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período si dichos activos financieros se hubieran medido al valor razonable.

Se requiere también, que en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyan las participaciones en fondos de inversión abiertos.

Además, la NIIF 9 incluye una nueva expectativa sobre modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro de los instrumentos financieros lo cual ha sido adoptado de forma parcial por el CONASSIF, ya que no se ha adoptado el modelo de pérdidas crediticias esperadas para la cartera de crédito.

Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

- **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable** - La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la Entidad.

- **Reservas** - Las reservas patrimoniales que por ley o voluntariamente creen las entidades reguladas no pueden aplicarse para registrar directamente, contra ellas, gastos ni pérdidas sin que previamente hayan pasado por los resultados del período.

El uso de las reservas de educación y bienestar social deben ser registradas como incremento de las utilidades al final del ejercicio económico, sin que éste afecte las contribuciones y participaciones a que está obligada la entidad dentro de su marco normativo.

## 2.2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las políticas contables más importantes utilizadas por Inmobiliaria Alianza, S.A. en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

- a. **Uso de Estimaciones y Juicios** - Al preparar los estados financieros, la administración de la Compañía ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes mantenidos para la venta y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y partidas diferidas y estimaciones de pasivo.
- b. **Materialidad** - La Administración, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos.
- c. **Moneda Extranjera** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢), moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de venta vigente a la fecha de la transacción, esto a partir de enero del 2020 y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio para la venta de US\$1.00 era de ¢617,30.

El colón costarricense “¢” es la moneda funcional de Inmobiliaria Alianza, S.A., y se aplica como base fundamental para la presentación de los estados financieros.

**Valuación de Activos y Pasivos en Monedas Extranjeras** - Al determinar la situación financiera y los resultados de las operaciones, Inmobiliaria Alianza, S.A. valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

Concepto	Valuación	Criterio
Activos	Tipo de cambio de venta	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de venta	BCCR

- d. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Inmobiliaria Alianza, S.A., considera como efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, correspondiente a dinero en cajas y bóvedas y depósitos a la vista en entidades financieras.

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se preparan por el método indirecto y para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes a efectivo, el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, negociables en la Bolsa Nacional de Valores.

- e. **Instrumentos Financieros** - La Compañía ha adoptado la NIIF 9 “de acuerdo con las disposiciones regulatorias del CONASSIF

- **Clasificación** - La clasificación depende del modelo de negocio para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías de medición:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar, esto dependerá de si la Financiera ha tomado la decisión irrevocable, al momento del reconocimiento inicial, de registrar la inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Los instrumentos de deuda se reclasifican cuando, y solo cuando, cambia su modelo de negocio para la administración de esos activos.

- **Reconocimiento y Baja** - Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, siendo esta la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.
- **Medición** - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

- **Instrumentos de Deuda** - La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales se clasifican los instrumentos de deuda:
  - *Costo Amortizado* - Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden al costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
  - *Valor Razonable a través de Otros Resultados Integrales* - Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los

ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en el estado de resultados integral. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en los otros resultados integrales se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integral.

- *Valor Razonable a través de Resultados* - Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surge.
- **Instrumentos de Capital** - La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados integral como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos al valor razonable a través de otros resultados integrales no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

- f. ***Cartera de Crédito y Estimación de Incobrabilidad*** - La SUGEF define como crédito las operaciones formalizadas por un intermediario financiero cualquiera que sea la modalidad, en la cual el intermediario asume su riesgo. Se consideran crédito: los préstamos, el descuento de documentos, la compra de títulos, las garantías en general, los anticipos, los sobregiros en cuenta corriente, las aceptaciones bancarias, los intereses y la apertura de cartas de crédito.

La cartera de crédito se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF 1-05.

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Alianza, S.A. (IASA) no tiene cartera de crédito registrada en los estados financieros.

- g. **Ingresos y Gastos por Intereses** - Los intereses por obligaciones financieras se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.
- h. **Bienes Mantenidos para la Venta y Estimación para Bienes Mantenidos para la Venta** - Los bienes mantenidos para la venta corresponden a bienes recibidos en pago parcial o total de créditos que no se recuperaron según los términos de pago establecidos y han sido adjudicados en dación de pago del deudor, o por remate judicial de la garantía real asociada con tales créditos o de otros bienes embargados. Estos bienes se registran al valor menor entre:
- El saldo contable correspondiente al principal, así como los intereses corrientes y los moratorios, los seguros y los gastos de administración derivados del crédito o cuenta por cobrar que se cancela.
  - El valor de mercado del bien a la fecha de incorporación.

Si después de registrado un bien en particular se determina que su valor de mercado es inferior al valor de registro, este se reduce a su valor de mercado mediante una estimación para valuación de bienes adjudicados.

La estimación por pérdida se registra con cargo a los gastos del período, calculada con base en la recuperabilidad de los bienes adquiridos según los lineamientos de la SUGEF. Estos bienes deben estar estimados al 100% una vez transcurridos dos años de su registro contable.

- i. **Propiedades, Mobiliario y Equipo** - Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre los años de vida útil estimada y se detalla en nota a los estados financieros. Las mejoras a las propiedades arrendadas se amortizan en cuotas mensuales por el método de línea recta durante el período del contrato de arrendamiento con un máximo de cinco años a partir del mes siguiente en que se origina el cargo.

Las tasas anuales de depreciación de activos son:

Detalle	Vida Útil Estimada
(1) Edificios de cemento, ladrillo, metal	50 años
(1) Edificios de madera, primera	25 años
(1) Edificios de madera, segunda	17 años
Vehículos de uso general	10 años
Mobiliario y equipo	10 años
Armas de fuego	20 años
Equipo de cómputo	5 años

(1) Con base en los plazos establecidos en el Reglamento a la Ley de Impuesto sobre la Renta, Inmobiliaria Alianza, S.A. determina el plazo en que van a ser depreciados sus edificios de acuerdo con las características de la construcción, para lo cual se considera por separado la estructura de concreto de las divisiones internas, las cuales, regularmente son construidas con materiales que pueden ser fácilmente reemplazados.

j. **Cambios en Políticas Contables** - Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

El ajuste resultante que corresponde al período corriente es incluido en la determinación del resultado del mismo período, o tratado como modificación al saldo inicial de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

k. **Errores** - La corrección de errores que se relacionen con períodos anteriores se ajusta retroactivamente para restaurar la comparabilidad. El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

l. **Beneficios de Empleados** - Inmobiliaria Alianza, S.A. define el salario bruto como la suma del salario base más los pagos extraordinarios, más los incentivos y beneficios monetarios que reciben los empleados, los cuales son contemplados para el pago de las cargas sociales y se reportan a la Caja Costarricense del Seguro Social.

Inmobiliaria Alianza, S.A. otorga beneficios e incentivos para sus empleados, los cuales se detallan a continuación:

- Plan Vacacional, 4,17% sobre el salario base mensual. Es un beneficio para que los trabajadores lo destinen al esparcimiento.

- Ahorro Escolar de 8,34%. Es un beneficio en que Inmobiliaria Alianza, S.A. debe aportar 4,17%, calculado sobre el salario mensual y el trabajador aporta el otro 4,17%, representando un salario adicional al año.
- Incentivo de incapacidades. Este beneficio reconoce un 35% del salario bruto diario para incapacidades distintas a las de maternidad que superen 20 días naturales en el mes, aplicándose cuando los trabajadores sufran deterioro grave de su salud generado por causas naturales y accidentes laborales.

Los anteriores beneficios fueron aprobados mediante Acuerdo del Consejo de Administración No.13664-06-2012.

Existen otros beneficios o incentivos como la póliza de vida, póliza de responsabilidad civil y uniformes.

- m. ***Impuesto sobre la Renta*** - La estimación del impuesto sobre la renta es calculada con base en la utilidad contable, incluyendo los efectos de ciertas diferencias entre la utilidad contable y el gravable fiscal.
- n. ***Valuación de Otras Cuentas por Cobrar*** - Independientemente de la probabilidad de cobro, si una partida de otras cuentas por cobrar no es recuperada en un lapso de 120 días desde la fecha de su exigibilidad, se contabiliza una estimación del 100% del valor de registro.
- o. ***Gastos por Intereses*** - Los gastos por intereses son reconocidos en el período en que se incurren.
- p. ***Valuación de Activos Intangibles*** - Son registrados al costo. Su amortización se calcula por el método de línea recta sobre el período de su vigencia. El *software* se amortiza en un período máximo de cinco años.
- q. ***Acumulación de Vacaciones*** - La obligación por acumulación de vacaciones se registra contra los resultados del período cuando son devengadas por los empleados con crédito a la cuenta de Vacaciones acumuladas por pagar.
- r. ***Provisión para Prestaciones Legales*** - De acuerdo con la legislación vigente los empleados despedidos sin justa causa o bien por muerte, incapacidad o pensión deben recibir el pago de auxilio de cesantía equivalente a 22 días de sueldo por cada año de trabajo hasta 8 años.

El Consejo de Administración de Coopealianza, R.L., en la sesión 1676 del 29 de marzo de 2004, tomó el acuerdo No.6759 que faculta a la administración de Inmobiliaria Alianza, S.A. a trasladar los recursos de cesantía de los trabajadores a un Fondo Solidario de Pensiones, para cada funcionario. Los empleados de Inmobiliaria Alianza, S.A. forman parte de ese Fondo.

- s. **Reserva Legal** - Según lo establece el Código de Comercio se registra una reserva de 5% de las utilidades de cada año hasta alcanzar el 20% del capital social.
- t. **Reservas Patrimoniales** - Inmobiliaria Alianza, S.A., registra como reservas únicamente el 5% de la reserva legal.
- u. **Deterioro en el Valor de los Activos** - Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer una pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable.

Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por reevaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcula trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua del activo a lo largo de la vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genera entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

Inmobiliaria Alianza, S.A. revisa al cierre de cada ejercicio contable los valores en libros de sus activos, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían ser no recuperables.

- v. **Impuesto sobre la Renta Corriente y Diferido** - El impuesto sobre la renta corriente sobre la utilidad contable se calcula excluyendo las diferencias entre la utilidad contable y la utilidad gravable. El impuesto sobre la renta diferido es determinado usando el método pasivo sobre todas las diferencias que existen a la fecha de los estados financieros entre la base fiscal de activos y pasivos y los montos para propósitos financieros.

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

- w. **Propiedades de Inversión** - La inversión en propiedades son aquellas propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen por parte de la Entidad para obtener rentas, plusvalía o ambas. Son medidas inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo del costo y su valor razonable es revelado en notas a los estados financieros.

### 3. DISPONIBILIDADES

El efectivo y equivalentes de efectivo a diciembre del 2020 se compone de los siguientes rubros:

	<b>2020</b>
Depósitos en bancos	<u>¢17.413.268</u>
<b>Saldo en el estado de flujos de efectivo</b>	<b><u>¢17.413.268</u></b>

### 4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2020 se detallan así:

	<b>2020</b>
Banco de Costa Rica	<u>¢180.000.000</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢180.000.000</u></b>

<b>Composición de Inversión al 31 de Diciembre de 2020</b>				
<b>A) Sector Público</b>				
<b>A-1) Colones</b>				
<b>Emisor</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Tasa Anual</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Valor en Libros</b>

**Al costo amortizado:**

**Colones**

BCR	CDP-CI	5,10	20/11/2021	<u>¢180.000.000</u>
-----	--------	------	------------	---------------------

**Total colones**

**¢180.000.000**

A diciembre del 2020, existen productos por cobrar de las inversiones por un total de ¢867.000.

### 5. CARTERA DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Alianza, S.A. no presenta saldos por cartera de crédito.

### 6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

a. *Coopealianza, R.L., Sociedad Controladora* -

	<b>2020</b>
<b>Concepto:</b>	
Cuenta por pagar	¢ 288.235
Capital social	250.000.000
Ingresos operativos	63.737.795
Gastos operativos	3.086.471

b. **Consortio Cooperativo Alianza Comercial R.L. -**

**2020**

Concepto:

(1) Ingresos operativos:

(1) Alquiler de vehículos

**¢92.709**

c. **Servicios Corporativos S.A.** - No hubo durante el año 2020.

d. **Junta Directiva y Administración** - No hubo durante el año 2020.

Las transacciones realizadas entre Inmobiliaria Alianza y Coopealianza, R.L. durante el período 2020 son las siguientes:

- Leasing de vehículos.
- Alquiler de vehículos.
- Servicios operativos.

## 7. **ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES**

Al 31 de diciembre de 2020, no se poseen activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones.

## 8. **POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Alianza, S.A. tiene activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, según se detalla a continuación:

**2020**

Total de activos en dólares

¢ 6.479.841

Total de pasivos en dólares

(1.025.397)

**Posición en moneda extranjera, pasiva**

**¢ 5.454.444**

## 9. **COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### 9.1 **DISPONIBILIDADES**

Las cuentas de disponibilidades al 31 de diciembre de 2020 incluyen los siguientes rubros:

	<b>2020</b>
Cuentas corrientes bancarias	<u>¢17.413.268</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢17.413.268</u></b>

El detalle de las cuentas corrientes bancarias es el siguiente:

	<b>2020</b>
Banco BCR	<u>¢17.413.268</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢17.413.268</u></b>

## 9.2 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2020 no existen cuentas por cobrar.

Los movimientos de la estimación por deterioro durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se detallan así:

	<b>2020</b>
Saldo al inicio del período	¢ 400.808
Gasto del período	81.017
Disminución en el período	(81.017)
Aplicación de la estimación	<u>(400.808)</u>
<b>Saldo al final del período</b>	<b><u>¢</u></b>

## 9.3 BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2020, no se presentan bienes mantenidos para la venta, producto del traslado de bienes mantenidos para la venta a propiedades de Inversión.

## 9.4 PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO

En el 2019 se hizo el traslado de todo el mobiliario y equipo a Coopealianza, para cancelar las deudas que se tenían a la fecha.

El detalle de la cuenta de propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Diciembre del 2020	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Vehículos	<u>¢157.975.259</u>	<u>¢53.545.834</u>	<u>¢104.429.425</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢157.975.259</u></b>	<b><u>¢53.545.834</u></b>	<b><u>¢104.429.425</u></b>



**9.5** Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 se detallan de la siguiente manera:

Diciembre del 2020	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Terrenos	¢50.613.779	_____	¢50.613.779
<b>Total</b>	<b>¢50.613.779</b>	<b>¢_____</b>	<b>¢50.613.779</b>

El movimiento de las Inversiones en Propiedades para el período terminado el 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Diciembre del 2020	Terreno	Total
<b>Costo:</b>		
Al inicio del año	¢29.004.170	¢29.004.170
Traslado de inmuebles	<u>21.609.609</u>	<u>21.609.609</u>
<b>Al final de diciembre</b>	<b><u>50.613.779</u></b>	<b><u>50.613.779</u></b>
<b>Saldo final neto</b>	<b><u>¢50.613.779</u></b>	<b><u>¢50.613.779</u></b>

#### **9.6 OTROS ACTIVOS**

Los otros activos al 31 de diciembre de 2020 se componen de:

	<b>2020</b>
Seguro pagado por anticipado	¢1.167.250
Otros gastos pagados por anticipado	<u>2.530.555</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢3.697.805</u></b>

#### **9.7 OBLIGACIONES CON ENTIDADES**

No se presentan obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2020.

#### **9.8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES**

Las otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2020 se detallan así:

	<b>2020</b>
Cuentas por pagar diversas	¢ 2.521.143
Provisiones	<u>42.000.000</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢44.521.143</u></b>

## 9.9 CAPITAL Y RESERVAS PATRIMONIALES

Al 31 de diciembre de 2020, el Capital Social de Inmobiliaria Alianza, S.A. está conformado por 5 acciones comunes y nominativas con valor de ¢50.000.000,00 para un total acumulado de ¢250.000.000, a favor de Coopealianza, R.L. como único accionista.

El capital y las reservas patrimoniales al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

	<b>2020</b>
<b>Capital:</b>	
Capital pagado ordinario	¢250.000.000
<b>Total capital social</b>	<b><u>¢250.000.000</u></b>
Reserva legal 5%	¢ 55.190.983
<b>Total reservas patrimoniales</b>	<b><u>¢ 55.190.983</u></b>

## 9.10 GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2020, no se tienen gastos financieros por otras obligaciones financieras.

## 9.11 GASTOS DE PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Alianza no presenta gastos de personal.

## 9.12 OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los otros gastos de administración al 31 de diciembre de 2020 se detallan como sigue:

	<b>2020</b>
Gasto por servicios externos	¢ 5.215.550
Gasto de movilidad y comunicación	35.493.500
Gastos de infraestructura	340.000
Gastos generales	<u>423.750</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢41.472.800</u></b>

## 10. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS

Inmobiliaria Alianza, S.A., no ha determinado otras concentraciones de activos y pasivos que deban ser revelados.

## 11. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2020 se detalla en los cuadros que siguen:

*Calce 2020 -*

Colones	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Disponibilidades MN	¢10.933.427							¢ 10.933.427
Inversiones MN						¢180.867.000		180.867.000
<b>Total recuperación de activos MN</b>	<b><u>10.933.427</u></b>					<b><u>180.867.000</u></b>		<b><u>191.800.427</u></b>
<b>Total vencimiento de pasivos MN</b>								
<b>Diferencia (activos -pasivos) MN</b>	<b><u>¢10.933.427</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢180.867.000</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢191.800.427</u></b>

Dólares	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total	De 1 a 30 Días
Disponibilidades ME	¢ 6.479.841							¢ 6.479.841
<b>Total recuperación de activos ME</b>	<b><u>6.479.841</u></b>							<b><u>6.479.841</u></b>
<b>Total vencimiento de pasivos ME</b>								
<b>Diferencia (activos - pasivos) ME</b>	<b><u>¢ 6.479.841</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢ 6.479.841</u></b>
<b>Total activos</b>	<b><u>¢17.413.268</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢180.867.000</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢198.280.268</u></b>
<b>Total pasivos</b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>	<b><u>¢</u></b>

## 12. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

### 12.1 RIESGO DE LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Alianza, S.A. cuenta con disponibilidades generadas principalmente por alquiler de vehículos. Se mantiene un control estricto sobre su liquidez en función de sus negocios. Al no accionar en un mercado abierto, su riesgo de liquidez es mínimo.

Ver en Nota 11 el detalle de calce de plazos.

### 12.2 RIESGO DE MERCADO

- a. **Riesgo de Tasa de Interés** - En la actualidad Inmobiliaria Alianza, S.A. presta servicios de arrendamiento o alquileres de vehículos a Coopealianza, R.L.
- b. **Riesgo Cambiario** - La exposición al riesgo cambiario surge del desbalance entre activos y pasivos en una moneda extranjera. El Consejo de Administración de Coopealianza, R.L. aprobó una política que regula la exposición máxima aceptable de Coopealianza, R.L. y el Grupo Financiero Alianza, tal como se indica a continuación: “*Se deberá mantener controlada la posición autorizada de Coopealianza R.L. y del Grupo Financiero Alianza.*”. En esa misma línea se define que la exposición máxima del Grupo Financiero Alianza podrá estar en un rango de -3% y 3% en relación al patrimonio contable dolarizado de Coopealianza R.L.

## 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON RIESGO FUERA DE BALANCE

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Alianza, S.A. no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

## 14. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

La Administración Tributaria notificó el Traslado de Cargos número 275200031742, recibido el 30 de marzo de 2012, donde solicitan que Inmobiliaria Alianza, S.A. deberá pagar por concepto de Impuesto de Renta, con cargo al período 2010, la suma de ¢26.412.374. La diferencia más importante entre lo declarado por Inmobiliaria Alianza, S.A. y lo consignado por esta dependencia, se explica en que los cálculos realizados por la Compañía se hacen con base en el cierre de período al 31 de diciembre y la Administración Tributaria los realiza con corte al 30 de setiembre.

A continuación, se transcribe el contenido del último informe sobre el particular, remitido por T&L Consultores Bufete de abogados y consultores fiscales, contratado para llevar el caso.

a. ***Traslado de Cargos Determinativo No.2752000031742 -***

- Con fecha 30 de marzo de 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur notifica a la Inmobiliaria Traslado de Cargos No. 2752000031742, que se refiere a una diferencia de Impuesto Determinado por esa Administración Tributaria, por la suma de ¢26.412.374,00, correspondiente al Período Fiscal Renta 2010.
- Mediante escrito de fecha 21 de mayo de 2012, se procedió a la impugnación del referido Traslado de Cargos.
- En Resolución No. FDT-09-R-030-12, de las diez horas del 25 de setiembre de 2012, notificada a la empresa el 28 de setiembre de ese mismo año, la Administración Tributaria de la Zona Sur, declaró sin lugar la impugnación planteada.
- El día 18 de octubre de 2012, se procedió a interponer Recurso de Apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo en contra de la Resolución No.FDT-09-R-030-12; dicho Recurso fue aceptado mediante Resolución Interlocutoria No. FAU-09-R-036-12 de las diez horas y treinta minutos del 24 de octubre de 2012, notificada el día 25 de octubre de 2012.
- Mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2012, se procedió dentro del término de Ley, a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo, y al mismo tiempo se solicitó Audiencia oral. A la fecha del informe de los auditores externos, no se ha concedido la Audiencia, y tampoco se ha resuelto por parte del Tribunal Fiscal Administrativo, el referido Expediente.

b. ***Traslado de Cargos Por Infracción No.1931000312351 -***

- Con fecha 23 de mayo de 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur, notifica a Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón, S.A., el Traslado de Cargos No.1931000312351, que se refiere a la sanción del 25% prevista en el Artículo 81 del Código Tributario, por la suma de ¢6.603.093,50. Esta sanción corresponde al no pago del impuesto de la renta por un monto de ¢26.412.374,00, notificado en el traslado de cargos **2752000031742**, supra citado.
- Mediante escrito de fecha 1° de junio de 2012, presentado a esa Administración Tributaria el 5 de junio de 2012, se procedió a la impugnación del referido Traslado de Cargos.
- En Resolución No. FSA-09-OI-035-12, de las diez horas del 24 de octubre de 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur declaró sin lugar la impugnación planteada.

- El día 30 de octubre de 2012, se procedió a interponer Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio, ante el Tribunal Fiscal Administrativo en contra de la Resolución No. FSA-09-OI-035-12, de la Administración Tributaria de la Zona Sur. El Recurso de Apelación fue aceptado ante el órgano superior, es decir, el Tribunal Fiscal Administrativo. Lo anterior mediante Resolución No. FAU-09-OI-008-13 de las diez horas del 19 de marzo de 2013, notificada el 20 de marzo de 2013.
  - Mediante escrito de fecha 22 de abril de 2013, se procedió dentro del término de Ley, a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo.
  - A la fecha del informe de los auditores externos, el citado Tribunal Fiscal Administrativo, no se ha referido al expediente.
- c. ***Ampliación de Razones en contra del Oficio No.Zs-sisc-033-2012, de la Administración Tributaria de la Zona Sur -***
- Con fecha 12 de marzo de 2012, la Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón, S.A., interpuso Recurso de Apelación en contra del Oficio No. ZS-SISC-033-2012, de la Administración Tributaria de la Zona Sur, por denegatoria de solicitud de *año natural* gestionada por su Representada.
  - Dicho Recurso fue aceptado mediante la Resolución Interlocutoria No. SISC-A-09-R-001-12, de las quince horas con treinta minutos del 19 de marzo de 2012, ante el Tribunal Fiscal Administrativo.
  - Mediante escrito de fecha 15 de mayo de 2012, se procedió a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo, con la finalidad de que se declare con lugar la petición legal de la Inmobiliaria, de que le sean reconocidas las Declaraciones del Impuesto sobre la Renta del Período Fiscal 2010, que se rigen por el Período Extraordinario de Año Natural. Al día de hoy dicho expediente no se ha resuelto por parte del Tribunal Fiscal Administrativo.
  - Con fecha 9 de mayo de 2018, mediante el oficio ZS-SSC-101-2018 la Administración Tributaria comunica la autorización para el cambio del período fiscal del impuesto sobre la renta pasando de un período ordinario a un período especial, este estará comprendido del 1° de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2019.

## **15. HECHOS RELEVANTES**

En el mes de junio del 2019 se realizó la venta de los bienes inmuebles al valor en libros, de acuerdo con el siguiente desglose; edificios por ¢2.599.535.482 y terrenos por ¢3.405.965.407. Esto según acuerdos tomados por el Consejo de Administración y la Junta Directiva 18687-06-2019 y 01-06-2019, respectivamente.

## 16. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. a diciembre del 2020 son operativos por alquiler de Vehículos a Coopealianza, R.L. y Servicios Corporativos, S.A. usados en desplazamientos generales. Los contratos son cancelables y no implican contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

A diciembre del 2020 no se posee arrendamientos que sean de importancia relativa. En el caso de los arrendamientos operativos de inmuebles, fueron vendidos a Coopealianza, R.L en el mes de junio del 2019.

## 17. PARTICIPACIÓN SOBRE LAS UTILIDADES

Al 31 de diciembre de 2020 la conciliación que presenta el impuesto por pagar según la utilidad contable contra el impuesto por pagar según la utilidad fiscal, se detalla así:

	<b>2020</b>
Utilidad contable antes de impuestos	<u>¢2.943.186</u>
(1) Renta líquida gravable (utilidad fiscal)	<u>¢2.943.186</u>
<b>Impuesto sobre la renta por pagar</b>	<u>¢_____</u>

Inmobiliaria Alianza, S.A, a partir de abril del 2020 deja de cancelar el impuesto sobre la renta debido a que paga la Renta de Capital Mobiliario.

- (1) La tasa impositiva aplicada para Inmobiliaria Alianza, S.A. corresponde a 5% de la renta líquida gravable de acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Asimismo, entre los requerimientos indicados en el oficio se establece que Inmobiliaria Alianza, S.A. deberá presentar y liquidar los pagos parciales, así como la declaración de renta del período actual, conforme a las fechas de cumplimiento establecidas para el período fiscal que tiene en vigencia.

## 18. INDICADORES DE RIESGO

### 18.1 RETORNO SOBRE EL ACTIVO (ROA)

Al 31 de diciembre de 2020, el rendimiento o retorno que tiene esta empresa sobre el activo es de 0,79%.

Este índice expresa que, por cada cien colones invertidos en activos, la empresa generó como utilidad para distribuir ¢0,79 colones.

## **18.2 RETORNO SOBRE EL CAPITAL (ROE)**

Al 31 de diciembre de 2020 esta empresa generó un rendimiento o retorno sobre el capital de 1,12%.

Lo anterior implica que, por cada cien colones aportados en capital social, se obtuvo una retribución de ¢1,12 colones.

## **18.3 RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO Y RECURSOS PROPIOS**

Para diciembre del 2020 no se presentan obligaciones, debido al traslado de activos a Coopealianza para cancelar la deuda.

## **19. EVENTOS SUBSECUENTES**

A consecuencia de la pandemia provocada por el COVID-19 (Coronavirus), se han tomado medidas sanitarias en Costa Rica para detener la propagación de este virus, entre las que destacan el aislamiento social, el cierre de centros de estudio, de establecimientos comerciales y de negocios.

De acuerdo con la actividad comercial que desarrolla la empresa Inmobiliaria Alianza, S.A., al cierre trimestral al 31 de diciembre de 2020, no muestra problemas de liquidez para continuar su operación con normalidad.

## **20. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS**

El Consejo de Administración autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 25 de marzo de 2021.

La SUGEF tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

\* \* \* \* \*

**INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.**

**INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA  
CÉDULA RESUMEN DE AJUSTES Y  
RECLASIFICACIONES DE AUDITORÍA**

**PARA EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.**  
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

**INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA**  
**CÉDULA RESUMEN DE AJUSTES Y RECLASIFICACIONES DE AUDITORÍA**  
**PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(Expresada en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

Descripción	Activos	Pasivos	Capital Contable	Resultados
Total	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>

\* \* \* \* \*